

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ÉVRY**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire des dites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT :

Dans le Bâtiment C6, escalier unique, au douzième étage, à droite en sortant de l'ascenseur, un APPARTEMENT de quatre pièces principales, et une CAVE portant le numéro 35,

Dans un ensemble immobilier dénommé sis à GRIGNY (91350) 15 Square Surcouf.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SECONDAIRE SURCOUF TRANCHE 27, 7-9-11-13 et 15 Square Surcouf (91350) GRIGNY, représenté par Maître Florence TULIER-POLGE, Administrateur Judiciaire, demeurant Immeuble Le Mazière – rue René Cassin (91000) ÉVRY, agissant en qualité d'Administrateur Judiciaire de la copropriété en difficulté avec tous les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux du conseil syndical et de ceux prévus aux articles 26a et 26b de la Loi du 10 juillet 1965, assistée de la Société IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE, SAS au capital de 23.486.519,79 EUROS, immatriculée sous le numéro 529 196 412 RCS PARIS, dont le siège social est 20 rue Treilhard (75008) PARIS, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, dûment habilité à poursuivre la vente par décision de l'Administrateur provisoire dudit immeuble en date du 2 MAI 2018 – résolution n° 1.

Ayant pour Avocat Maître Michel MIORINI, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, membre de la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, Société d'Avocats au Barreau de l'Essonne, demeurant Résidence le Féray – 4 rue Féray 91100 CORBEIL-ESSONNES.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU : De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ÉVRY, en date du 15 JUIN 2017, signifié et définitif ainsi que l'atteste le certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 6 SEPTEMBRE 2017.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL CD JURIS, Huissiers de Justice Associés demeurant à ÉPINAY SOUS SÉNART (91), en date du 17 JUILLET 2019 fait notifier commandement avec sommation à :

OBSERVATIONS : *La copie du commandement valant saisie a été déposée en l'Étude de la SELARL CD JURIS, Huissiers de Justice Associés à ÉPINAY SOUS SÉNART (91) – le nom est indiqué sur la boîte aux lettres*

D'avoir sous huit jours (ou un mois) à payer au requérant ou à l'huissier ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'avocat constitué.

DÉTAIL DE LA CRÉANCE EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS :

La somme de : DIX SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS QUARANTE HUIT CENTIMES (17.495,48 EUROS) selon un décompte de créance arrêté au 30 JUIN 2019, se décomposant comme suit :

CAUSES DU JUGEMENT RENDU EN DATE DU 15 JUIN 2017 :

. *Principal et annexes dus au 19.11.2015* **9.162,43 €**

. Intérêts dus au 30.06.2019	2.946,33 €
. Versements/ augmentations	5.386,72 €
	<hr/>
<u>TOTAL DÛ</u> <u>SAUF MÉMOIRE</u>	17.495,48 €

Lui déclarant que, faute par lui, de satisfaire audit commandement, l'acte sera publié à la diligence du requérant au **Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2**, et vaut saisie à partir de sa signification à l'égard du débiteur des biens désignés ci-après.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par l'article R 321-3 du Décret n° 2012-783 du 30 MAI 2012.

Avec avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans un délai sus-visé, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2, le 29 JUILLET 2019, volume 2019 S, numéro 84, suivi d'une saisie rectificative publiée le 20 AOÛT 2019, volume 2019 S, numéro 93.

DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé sis à GRIGNY (91350) 15 Square Surcouf, cadastré :

- **section AK numéro 156, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 41 ares 5 centiares**

- section AK numéro 226, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 22 ares 75 centiares
- section AK numéro 257, lieudit « rue de l'arcade » pour une contenance de 4 hectares 66 ares 44 centiares.
- section AL numéro 18, lieudit « 17 avenue des sablons » pour une contenance de 39 ares 67 centiares.
- section AL numéro 20, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 15 ares.
- section AL numéro 23, lieudit « route de Corbeil » pour une contenance de 19 ares 50 centiares
- section AL numéro 25, lieudit « route de Corbeil » pour une contenance de 28 ares 97 centiares
- section AL numéro 37, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 18 ares 82 centiares
- section AL numéro 39, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 1 are 92 centiares
- section AL numéro 45, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 29 ares 07 centiares
- section AL numéro 46, lieudit « Route de Corbeil » pour une contenance de 2 ares 35 centiares
- section AL numéro 47, lieudit « Route de Corbeil » pour une contenance de 2 ares 50 centiares
- section AL numéro 48, lieudit « Route de Corbeil » pour une contenance de 24 centiares
- section AL numéro 49, lieudit « Route de Corbeil » pour une contenance de 2 ares 40 centiares
- section AL numéro 50, lieudit « Avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance 2 ares 10 centiares
- section AL numéro 51, lieudit « Avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 25 centiares
- section AL numéro 52, lieudit « route de Corbeil » pour une contenance de 2 ares 60 centiares
- section AL numéro 64, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 63 ares 82 centiares
- section AL numéro 77, lieudit « square Rodin » pour une contenance de 1 hectare 84 ares 6 centiares.
- section AL numéro 80, lieudit « rue des lacs » pour une contenance de 9 hectares 75 ares 84 centiares.
- section AL numéro 86, lieudit « rue des Lacs » pour une contenance de 19 ares 62 centiares.
- section AL numéro 87, lieudit « rue des Lacs » pour une contenance de 35 ares 94 centiares.
- section AL numéro 88, lieudit « rue Lavoisier » pour une contenance de 4 ares 2 centiares.
- Section AM numéro 6, lieudit « avenue des Tuileries » pour une contenance de 4 ares 40 centiares.

- Section AM numéro 11, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 5 ares 25 centiares.
- Section AM numéro 12, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 5 centiares.
- section AM numéro 13, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 25 ares
- section AM numéro 14, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 83 ares 93 centiares
- section AM numéro 23, lieudit « Place Henri Barbusse » pour une contenance de 37 ares 25 centiares
- section AM numéro 24, lieudit « Place Henri Barbusse » pour une contenance de 3 hectares 16 ares 68 centiares
- section AM numéro 25, lieudit « avenue 1^{ère} Armée Franc, Rhin Dan » pour une contenance de 32 ares 13 centiares
- section AM numéro 26, lieudit « CD 31 (déviation) » pour une contenance de 95 centiares
- section AM numéro 60, lieudit « Avenue des tuileries » pour une contenance de 1 are 71 centiares.
- section AM numéro 61, lieudit « avenue des Tuileries » pour une contenance de 30 centiares
- section AM numéro 62, lieudit « avenue des Tuileries » pour une contenance de 7 ares 81 centiares
- section AM numéro 63, lieudit « avenue des Tuileries » pour une contenance de 1 are 33 centiares
- section AM numéro 64, lieudit « Avenue des Tuileries » pour une contenance de 73 ares 90 centiares.
- Section AM numéro 66, lieudit « Avenue des Tuileries » pour une contenance de 3 ares 37 centiares.
- Section AM numéro 67, lieudit « Avenue des Tuileries » pour une contenance de 1 hectare 8 ares 69 centiares.
- Section AM numéro 68, lieudit « Avenue des tuileries » pour une contenance de 5 hectares 67 ares 72 centiares.
- Section AM numéro 69, lieudit « Place Henri Barbusse » pour une contenance de 9 ares 78 centiares.
- Section AM numéro 70, lieudit « Place Henri Barbusse » pour une contenance de 1 hectare 17 ares 52 centiares.
- Section AM numéro 73, lieudit « rue Lefebvre » pour une contenance de 17 ares 65 centiares.
- section AM numéro 74, lieudit « rue Berthier » pour une contenance de 3 hectares 49 ares 94 centiares.
- Section AM numéro 77, lieudit « rue Lefebvre » pour une contenance de 4 hectares 44 ares 04 centiares.

DANS LE LOT DE VOLUME 2 :

- section AL numéro 22, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 23 ares 67 centiares
- section AL numéro 60, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 56 centiares
- section AL numéro 61, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 5 centiares
- section AL numéro 62, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 9 centiares
- section AL numéro 63, lieudit « avenue des sablons » pour une contenance de 21 centiares
- section AL numéro 24, lieudit « route de Corbeil » pour une contenance de 15 ares 50 centiares.
- section AL numéro 69, lieudit « Square surcouf » pour une contenance de 82 ares 81 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

LOT NUMÉRO DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE QUATRE CENT VINGT DEUX (270.422) :

Dans le Bâtiment C6, escalier unique, au douzième étage, à droite en sortant de l'ascenseur, un APPARTEMENT de quatre pièces principales, comprenant : entrée, cuisine, office, dégagement, rangement, salle de bains, water-closet, loggia.

Et les 649/5.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMÉRO DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE QUATRE (270.354) :

Dans le Bâtiment C6, escalier unique, une CAVE portant le numéro 35.

Et les 17/5.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS :

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet savoir d'une refonte de l'état descriptif de division reçu par Maître HUBER,

Notaire à VERSAILLES (78), en date du 5 SEPTEMBRE 1969, publié au Deuxième Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 3 NOVEMBRE 1969, volume 16079, numéro 2.

Modifié :

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 5 SEPTEMBRE 1969, publié le 3 NOVEMBRE 1969, volume 16079, numéro 4 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 19 SEPTEMBRE 1969, publié le 3 NOVEMBRE 1969, volume 16079, numéro 3 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 17 SEPTEMBRE 1969, publié le 12 DECEMBRE 1969, volume 16189, numéro 5 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 7 OCTOBRE 1969, publié le 6 JANVIER 1970, volume 16247, numéro 5 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 15 OCTOBRE 1969, publié le 2 FEVRIER 1970, volume 16317, numéro 1 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 27 OCTOBRE 1969, publié le 21 FEVRIER 1970, volume 16387, numéro 6 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 22 DECEMBRE 1969, publié le 15 AVRIL 1970, volume 16618, numéro 5 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 23 AVRIL 1970, publié le 9 JUILLET 1970, volume 16881, numéro 4 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 8 JUILLET 1970, publié le 4 NOVEMBRE 1970, volume 17145, numéro 9 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 7 AOUT 1970, publié le 6 NOVEMBRE 1970, volume 17160, numéro 1 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 14 OCTOBRE 1970, publié le 10 DECEMBRE 1970, volume 17219, numéro 1 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 12 MAI 1971, publié le 8 JUILLET 1971, volume 173, numéro 10 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 22 JUILLET 1971, publié le 20 SEPTEMBRE 1971, volume 263, numéro 6 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 13 OCTOBRE 1971, publié le 6 DECEMBRE 1971, volume 365, numéro 13 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 10 NOVEMBRE 1971, publié le 6 JANVIER 1972, volume 410, numéro 7 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 20 JANVIER 1972, publié le 17 MARS 1972, volume 510, numéro 1 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 20 JANVIER 1972, publié le 17 MARS 1972, volume 510, numéro 2 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 14 AVRIL 1972, publié le 13 JUIN 1972, volume 614, numéro 11 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 29 MAI 1972, publié le 25 JUILLET 1972, volume 665, numéro 11 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 26 SEPTEMBRE 1972, publié le 26 OCTOBRE 1972, volume 780, numéro 1 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 25 OCTOBRE 1972, publié le 8 DECEMBRE 1972, volume 830, numéro 1 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 9 FEVRIER 1973, publié le 2 MARS 1973, volume 933, numéro 3 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 4 FEVRIER 1973, publié le 6 AVRIL 1973, volume 975, numéro 2 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 20 FEVRIER 1973, publié le 6 AVRIL 1973, volume 975, numéro 8 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 17 DECEMBRE 1973, publié le 11 JANVIER 1974, volume 1340, numéro 7 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 11 FEVRIER 1974, publié le 1^{er} AVRIL 1974, volume 1452, numéro 5 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 10 SEPTEMBRE 1974, publié le 11 OCTOBRE 1974, volume 1714, numéro 9 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 22 NOVEMBRE 1974, publié le 18 DECEMBRE 1974, volume 1795, numéro 7 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 26 JUIN 1975, publié le 13 AOUT 1975, volume 2068, numéro 2 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 10 OCTOBRE 1975, publié le 21 NOVEMBRE 1975, volume 2165, numéro 5 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 10 OCTOBRE 1975, publié le 21 NOVEMBRE 1975, volume 2165, numéro 6 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 29 DECEMBRE 1975, publié le 20 FEVRIER 1976, volume 2272, numéro 3 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 29 DECEMBRE 1977, publié le 3 FEVRIER 1978, volume 3098, numéro 8 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 5 JANVIER 1984, publié le 15 FEVRIER 1984, volume 5725, numéro 4 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 21 NOVEMBRE 1990, publié les 9 JANVIER et 12 JUIN 1991, volume 1991 P, numéro 90 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 24 SEPTEMBRE 1991, publié le 30 SEPTEMBRE 1991, volume 1991 P, numéro 6363 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 8 MARS 1991, publié les 27 MAI et 17 OCTOBRE 1991, volume 1991 P, numéro 3448 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, Notaire à VERSAILLES (78), en date du 19 JUILLET 1991, publié les 16 SEPTEMBRE et 17 DECEMBRE 1991, volume 1991 P, numéro 6037 ;

. aux termes d'un acte reçu par la MAIRIE DE GRIGNY, en date du 5 OCTOBRE 2005, publié le 18 NOVEMBRE 2008, volume 2008 P, numéro 9104P02, numéro 7767 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître RIVOLLIER, Notaire à MONTLHERY (91), en date du 19 NOVEMBRE 2008, publié le 30 JANVIER 2009, numéro 9104P02, volume 2009 P, numéro 599 ;

. aux termes d'un acte reçu par Maître COFFIN, Notaire à MONTLHERY (91), en date du 29 JUILLET 2009, publié le 6 OCTOBRE 2009, numéro 9104P02, volume 2009 P, numéro 5679.

. aux termes d'un acte reçu par Maître PERINELLI, Notaire à SAVIGNY SUR ORGE, en date du 23 JUIN 2015, publié le 16 JUILLET 2015, numéro 9104P02, volume 2015 P, numéro 4452 suivi d'une attestation rectificative publiée le 14 SEPTEMBRE 2015, numéro 9104P02, volume 2015 P, numéro 5923.

. aux termes d'un acte publié le 9 FÉVRIER 2016, numéro 9104P02, volume 2016 P, numéro 934.

. aux termes d'un acte publié le 12 JUIN 2018, numéro 9104P02, volume 2018 P, numéro 4012.

. aux termes d'un acte publié le 23 NOVEMBRE 2018, volume 2018 P, numéro 8527.

. aux termes d'un acte reçu par Maître LINGUANOTTO, Notaire à COLOMBES, en date du 24 OCTOBRE 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2, le 23 NOVEMBRE 2018, volume 2018 P, numéro 8528.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire, qui devra au surplus se conformer à la loi du

10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi numéro 65-557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq (art. 48) a abrogé le chapitre II de la loi du Vingt Huit Juin Mil Neuf Cent Trente Huit intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Alladé Karimou ALLI, Notaire à MORANGIS (91), en date du 28 JUILLET 2005.

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR OUMAR DIAKITE, PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur Oumar DIAKITE, nommé ci-dessus, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Alladé ALLI, Notaire à MORANGIS (91), en date du 28 JUILLET 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 115.000 euros, lequel prix a été payé au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE SAINTE GENEVIÈVE DES BOIS.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2, le 3 OCTOBRE 2005, numéro 9104P02, volume 2005 P, numéro 7450.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données

par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il a été procédé à un procès-verbal de description établi par la SELARL CD JURIS, Huissiers de Justice Associés à ÉPINAY SOUS SÉNART (91), en date du 31 JUILLET 2019, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

La débitrice a alors été assignée à l'audience d'orientation pour l'audience du MERCREDI 20 NOVEMBRE 2019 à 9 HEURES 30, selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R.322-4 et R.322-5 du CPCE.

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

CONDITIONS DE VENTE

(Saisie Immobilière)

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE PREMIER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE DEUX – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE TROIS – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison, des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE QUATRE – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE CINQ – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE SIX – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civile d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE SEPT – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, saut à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE HUIT – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la Loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE NEUF – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE DIX – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE ONZE – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE DOUZE – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE TREIZE – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou sur le compte CARPA/SEQUESTRE près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE QUATORZE – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. À défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE QUINZE – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'Article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE DIX-SEPT – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE DIX-HUIT – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE DIX NEUF – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

À défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout au frais de l'acquéreur.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE VINGT – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE VINGT ET UN – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriétés dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE VINGT DEUX – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée en force de chose jugée.

ARTICLE VINGT TROIS – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'Article 2375, 1° du Code Civil.

ARTICLE VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE VINGT CINQ – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE VINGT SIX – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE VINGT SEPT – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation par l'Article 20 de la Loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 Juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE VINGT HUIT – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation par l'Article 20 de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE VINGT NEUF- MISE À PRIX

Outre, les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit : **VINGT MILLE EUROS (20.000 EUROS)**.

FAIT À CORBEIL ESSONNES, LE
Par Maître Michel MIORINI, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.